

14. *Schmoch U.* Concept of a Technology Classification for Country Comparisons. Final Report to the World Intellectual Property Organisation (WIPO). — Fraunhofer Institute for Systems and Innovation Research, Karlsruhe, Germany. — June 2008. — 15 p.

Стаття надійшла до редакції 11.01.2011

УДК 336.77

М. И. Ермилова,

преподаватель кафедры международных
экономических отношений,

Северо-Кавказская академия государственной службы

АДАПТАЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В статье автор рассматривает европейские системы ипотеки и возможность применения их опыта в российской ипотечной сфере. Проанализированы условия кредитования европейскими банками российского заемщика. Определены оптимальные условия предоставления международного ипотечного кредита отечественными кредиторами.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: Европейский опыт ипотечного кредитования, система «стройсбережений», оптимальные условия кредитования, международная ипотека.

In this article author considers the European systems of a mortgage and possibility of application of their experience in the Russian mortgage sphere. Credit conditions are analysed by the European banks of the Russian borrower. Optimum conditions of granting of the international mortgage loan are defined by domestic creditors.

Европейский опыт ипотечного кредитования, система «стройсбережений», оптимальные условия кредитования, международная ипотека.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: Європейський досвід іпотечного кредитування, система «будівельних заощаджень», оптимальні умови кредитування, міжнародна іпотека.

Key words: European experience of the mortgage crediting, system «build economies», optimum terms of crediting, international mortgage.

Страны с развитым типом рыночной экономики имеют большой опыт в сфере ипотечного кредитования. Для совершенствования деятельности рынка ипотечных кредитов России необходимо использовать опыт европейских стран и попытаться адаптировать зарубежные модели или отдельные их модули к условиям российской экономики.

Целью работы является рассмотрение европейских механизмов ипотеки, а также анализ возможности применения опыта европейских стран в российской ипотечной системе.

Практика ипотечного кредитования в Европе включает ряд механизмов и методов (далее, в работе именуемые системами):

- система «стройсбережений»

- рефинансирование через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (ипотечные облигации);

- рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию (обеспеченных пулом закладных);

- финансирование через срочные вклады и займы и др.

Для определения возможности применения зарубежного опыта необходимо подробно рассмотреть каждый из механизмов.

Система «стройсбережений» широко распространена в европейских странах. На рис. 1 представлена модель функционирования системы «стройсбережений».

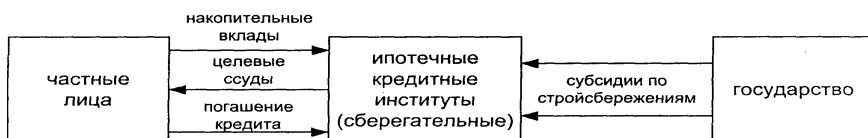


Рис. 1. Система «стройсбережений»¹

Сущность системы состоит в том, что все желающие вносят временно свободные средства по принципу кассы взаимопомощи. Право на получение кредитных ресурсов возникает у заемщика лишь в том случае, если он ранее направлял средства в данную кассу. Система «стройсбережений» менее подвержена влиянию изменения состояния финансово-кредитного рынка в силу того, что она является автономной. В этой схеме банку уже не требуется искать необходимые суммы для выдачи кредита, а необходимо только рассчитать маржу за свои услуги. При этом учитывается, что по взносам в общую кассу заемщика начисляется доход. Ставки дохода по вкладам и за пользование кредитом устанавливаются согласно договору вкладчика и стройсберкасс.

Социально-экономические эффекты системы «стройсбережений» следующие¹:

¹ <http://err.hc.ru>

—в рамках закона об участии государства в образовании имущества, государство стимулирует стройсбережения с помощью добавления к средствам граждан определенных доплат работодателей, одновременно учитывая их при налогообложении;

—государству формирование сектора частной собственности на жилплощадь более выгодно, чем строительство квартир под аренду (перенос основных затрат на частный сектор); отсюда следует высокая эффективность при относительно низких расходах; государство, таким образом, вносит вклад в стабилизацию народного хозяйства;

—государство может частично перенести ответственность за решение жилищной проблемы в стране на частных инвесторов и поэтому поддерживает частную инициативу.

В настоящее время субъекты ипотечной инфраструктуры (фонды, агентства, банки) России начинают применять данную систему².

Положительным последствием внедрения системы «стройсбережений» является ее независимость от финансового рынка. Следует отметить, что здесь заложено противоречие в курсовой разнице валюты заемных и возвратных средств. Если сбережения производятся, например, в долларах США, а возврат производится в рублях, возникает необходимость покрывать не только проценты по обслуживанию кредита, но и курсовую разницу валют. Поскольку в настоящее время в России кредиты выдаются как в рублях, так и валюте, постольку все схемы кредитования находятся в одинаковом положении, все зависит от выбора валюты клиентом. Одним из препятствий могло бы служить опасение потери средств, накопленных в течение определенного периода, но вклады в российских банках страхуются, поэтому снижается риск потери средств. Большие препятствия могут быть вызваны психологическими факторами, связанными с нежеланием ждать средства в течение определенного срока. Положительными аспектами, которые могут повлиять на распространение данной схемы в российской практике, являются пониженные процентные ставки за кредит и получение фиксированного процента за время накопления средств. Данная система может быть внедрена банками как один из пилотных проектов. Такие действия позволят определить востребованность и прибыльность рассматриваемого механизма а также возможность включения системы «стройсбережений» в спектр банковских услуг.

¹ <http://just.siberia.net>

² <http://www.stroimvmeste.ru/>

Система финансирования через срочные вклады и срочные займы. Система используется достаточно редко, в связи с рискованностью данной операции. Для активного внедрения системы финансирования через срочные вклады и срочные займы в России необходимо ввести жесткий надзор и контроль над ипотечными кредитными институтами, которые используют данный метод, и наладить государственное регулирование в рамках рассматриваемого направления.

Система ипотечного кредитования с использованием закладных листов. В Германии действуют ипотечные банки, которые имеют право осуществить эмиссию залоговых листов только в случае, если они приобрели уже ценности, способные служить в качестве их покрытия. В настоящее время система закладных листов также действует в таких странах как Франция, Великобритания, Швеция. На рис. 2 представлена модель системы закладных листов.

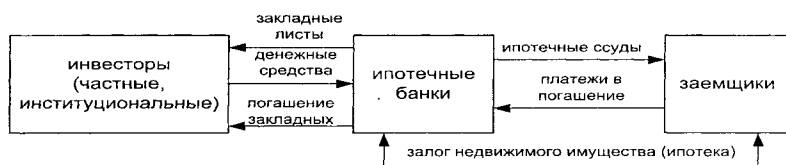


Рис. 2. Система закладных листов¹

Система закладных листов совершенствуется и является достаточно надежной. Для эффективности процесса мобилизации ресурсов ипотечного кредитования за счет закладных листов необходимо наличие развитого вторичного рынка закладных, в рамках которого обеспечивалась бы высокая ликвидность данных ценных бумаг, их доступность для инвесторов. В настоящее время в 18 европейских странах имеются законы, регулирующие деятельность ипотечных банков и выпуск закладных листов. В России разработаны конкретные законопроекты.

Система рефинансирования через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости применяется европейскими странами, а также действует в России. Основным субъектом российской системы рефинансирования является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое является монополистом данной сферы. Для развития рассматриваемого механизма необходимо формирование еще несколь-

¹ Ерошенков С. Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран. — М., 2004.

ких крупных агентств. Возрастание конкуренции между ними позволит приблизить их деятельность к международному уровню.

Одним из направлений развития системы ипотечного кредитования России в настоящее время может быть включение западных систем кредитования в деятельность АИЖК и апробация их в российской системе.

В настоящее время все более востребованным становится сегмент международного ипотечного кредитования. В связи с этим, представляется необходимым рассмотреть европейский опыт международного кредитования с целью выявления факторов, которые могут быть учтены в России для развития международной ипотеки. В табл. 1 представлены условия кредитования российского заемщика европейскими банками.

Таблица 1

**УСЛОВИЯ МЕЖДУНАРОДНОЙ ИПОТЕКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ
РОССИЙСКОМУ ГРАЖДАНИНУ ЕВРОПЕЙСКИМИ БАНКАМИ¹**

Страна	Стоимость 1 кв. м.	Размер первого взноса	Размер кредита	Срок кредитования	Размер %-ой ставки	Обязательные условия банка
Германия	от 600 евро	от 30 %	до 60 %	до 20 лет	2,5—4,75 %	оценка, стра- хование
Испания	от 1616 евро	от 30 %	до 70 %	до 30 лет	3,25—5,30 %	оценка, стра- хование
Италия	от 1000 евро	от 30 %	до 70 %	до 30 лет	4,00—5,4 %	—
Франция	от 1800 евро	50 %	до 80 %	до 30 лет	3,15—6,00 %	счет во фран- цузском банке, отчет аудитора за 2 года
Великобри- тания	от 3000 фунтов стерлин- гов	от 30 %	70 %	до 35 лет	2,50—4,50 %	оценка, стра- хование
Финляндия	от 800 евро	30—50 %	от 50 000 евро	до 20 лет	3,00—6,00 %	страхование
Румыния	от 200 евро	40 %	до 60 %	до 30 лет	от 7,50 %	оценка, стра- хование
Чехия	от 1100 евро	60 %	до 60 %	до 15 лет	4,25—8,00 %	оценка, стра- хование

Анализ данных таблицы позволяет выделить основные пре-
имущества схем предоставления международного ипотечного

¹ <http://gordonrock.ru>, <http://lowellfinance.com>, <http://www.busco-casa.ru>

кредита в европейских странах по сравнению с Россией, а именно:

- низкие процентные ставки по предоставляемым кредитам;
- длительный срок кредитования.

Недостатками механизма предоставления международной ипотеки в европейских странах являются:

- ряд обязательных условий, которые необходимо выполнить именно российскому заемщику;
- крупный размер первоначального взноса;
- дополнительные комиссионные вознаграждения при выдаче кредита.

Рассмотрение опыта международного ипотечного кредитования, имеющегося у стран ЕС, позволяет составить таблицу оптимальных условия предоставления международного ипотечного кредита отечественными кредиторами (табл. 2).

Таблица 2.3.4

**ОПТИМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА ОТЕЧЕСТВЕННЫМИ КРЕДИТОРАМИ
РОССИЙСКИМ ЗАЕМЩИКАМ¹**

№ п/п	Критерий в системе национальной ипотеки данных стран	Страны Европы	Россия	Оптимальный вариант
1	средняя стоимость кв. м (в \$)	от 600,0	от 1000,0	800,0
2	размер первого взноса, %	от 20	от 10	20
3	размер кредита от стоимости заложенной недвижимости, %	до 80	до 100	до 80
4	срок кредита, лет	до 40	до 50	до 40
5	размер %-ой ставки	от 2,5	от 8,0	6
6	обязательные условия	страхование, положительная кредитная история, комиссия	наличие залога, страхование, комиссия	отмена части комиссии

Значения критериев, представленные в таблице 2, являются наиболее оптимальными для современного состояния экономики России, и их применение в банковской практике кредитования позволит расширить круг заемщиков и увеличить объемы выданных международных ипотечных кредитов.

¹ Разработано автором на основе: http://www.realtypress.ru/article/article_543.html, <http://www.kp.ru/daily/24396/573726/>, <http://www.dbi-germany.de/darlehen.htm>, <http://www.metr-info.ru/regions>, <http://gordonrock.ru>

В результате проведенного анализа цель работы была достигнута. Автором рассмотрены системы, применяемые в странах Европы. Выявлены возможности активного внедрения системы «стройсбережений» в деятельность российских кредиторов. Автором отмечена необходимость создания большего числа ипотечных агентств, возрастание конкуренции между которыми позволит повысить качество предоставляемых ими услуг и приблизить уровень их деятельности к международным стандартам.

Проанализирован опыт европейских стран в сфере международного ипотечного кредитования российского заемщика и предложены оптимальные, с точки зрения автора, условия кредитования отечественными кредиторами российских заемщиков для приобретения ими недвижимости за рубежом.

Література

1. *Ерошенков С. Г.* Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран. — М., 2004.
2. <http://www.busco-casa.ru>
3. <http://www.dbi-germany.de/darlehen.htm>
4. <http://err.hc.ru>
5. <http://gordonrock.ru>
6. <http://just.siberia.net>
7. <http://www.kp.ru/daily/24396/573726/>
8. <http://lowellfinance.com>
9. <http://www.metrinfo.ru/regions>
10. http://www.realtypress.ru/article_article_543.html
11. <http://www.stroimvmeste.ru/>

Стаття надійшла до редакції 25.03.2011

УДК 339.924:331.556.4

І. П. Ольшевська, доцент
кафедри міжнародної економіки

СУЧАСНІ МІГРАЦІЙНІ ВИКЛИКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

АНОТАЦІЯ. Стаття присвячена дослідженню впливу міграційних процесів на соціально-економічний розвиток та ринок праці в Україні
КЛЮЧОВІ СЛОВА: трудова міграція, ринок праці

АННОТАЦИЯ: стаття посвящена исследованию влияния миграционных процессов на социально-экономическое развитие и рынок труда в Украине